

LA DEFISCALISATION DU LOGEMENT SOCIAL D'OUTRE-MER



LE PROCESSUS DE DÉFISCALISATION DOM DANS LE LOGEMENT SOCIAL

La loi d'orientation pour le développement de l'outre-mer (LODEOM) votée le 27 mai 2009 a instauré un nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement dédié aux organismes de logements sociaux et codifié tous les articles 199 undecies du CGI pour l'impôt sur le revenu et 217 undecies pour l'impôt sur les sociétés.

1. PRÉSENTATION DU DISPOSITIF FISCAL DANS LE CADRE DU 217 UNDECIES

Le dispositif Girardin

Le régime d'aide fiscale à l'investissement outre-mer, prévu à l'article 217 undecies du Code général des impôts, permet aux entreprises redevables de l'impôt sur les sociétés de déduire de leur résultat imposable :

- Le prix de revient des investissements productifs qu'elles réalisent dans les départements et collectivités d'outre-mer (déduction prévue au I de l'article 217 undecies du CGI),
- et le montant de leurs souscriptions au capital de sociétés qui réalisent, elles-mêmes, ce type d'investissements (déductions prévues au II, II bis et II ter de l'article 217 undecies du CGI).

La déduction bénéficie également aux associés d'une société de personnes soumise au régime d'imposition prévu à l'article 8 du CGI (SNC et SCI par exemple), et aux membres des groupements mentionnés aux articles 239 quater et 239 quater C de ce même code (GIE, GEIE), qui réalisent ces mêmes investissements.

Investissements et secteurs d'activité éligibles

Ouvrent droit à la déduction « Girardin », les investissements productifs, c'est-à-dire les immobilisations corporelles, neuves et amortissables.

Pour être éligibles, ces investissements doivent être exploités par une entreprise exerçant une activité agricole, commerciale, industrielle ou artisanale.

Certains secteurs d'activité sont cependant exclus du champ d'application de la loi « Girardin ». Il s'agit, notamment du commerce (achat-revente), de la restauration non classée, de l'éducation, de la banque et de l'assurance, des activités immobilières, de la navigation de croisière... (la liste exhaustive des secteurs d'activité exclus figure à l'article 199 undecies B du CGI).

Conditions

Le bénéfice des déductions prévues à l'article 217 undecies du CGI est subordonné à plusieurs conditions devant être cumulativement respectées ainsi :

- Les investissements doivent être donnés en location à l'opérateur d'outre-mer pendant 5 années au minimum dans le cadre d'un programme industriel, et pendant 6 années au minimum dans le cadre d'un programme de logements sociaux,
- en cas d'investissement par l'intermédiaire d'une structure de portage (voir ci-après pour cette notion) ou en cas de souscription au capital d'une société d'outre-mer, l'investisseur doit conserver les parts souscrites pendant 5 années, au minimum.

Agrément fiscal

Conformément aux dispositions du II quater et du III de l'article 217 undecies du CGI, un agrément fiscal est requis lorsque :

- Les investissements ou les souscriptions sont supérieurs à 1 000 000 €,
- Les investissements réalisés par l'intermédiaire d'une structure de portage (voir ci-après pour cette notion), sont supérieurs à 250 000 €,
- Les investissements sont réalisés dans un secteur dit « sensible » : transport, plaisance, pêche maritime, agriculture...

Cet agrément fiscal est délivré par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) ¹, si l'investissement présente un intérêt économique, poursuit comme

1. Direction des services fiscaux des départements d'outre-mer ou « Bercy » selon la localisation et le montant de l'investissement.

l'un de ses buts principaux la création ou le maintien de l'emploi, s'intègre dans la politique d'aménagement du territoire, de l'environnement et de développement durable et garantit la sécurité des investisseurs et des tiers.

Cas particulier : le logement

Le secteur du logement est un secteur d'activité soumis à des conditions spécifiques dans le cadre de la loi « Girardin ».

Ainsi, les investisseurs ont la possibilité :

- de construire ou d'acquérir des logements (6 à 8èmes alinéas de l'article 217 undecies du CGI),
- ou de souscrire au capital de sociétés qui vont construire ou acquérir des logements (Ilter de l'article 217 undecies du CGI).

Ces logements devront obligatoirement être affectés à la location nue à usage de résidence principale des locataires, durant 6 ans au minimum en respectant des plafonds de revenus des locataires et de niveau de loyers fixés par décret.

Les avantages pour les sociétés passibles de l'Impôt sur les sociétés

La réalisation de l'investissement ouvre droit au bénéfice de l'investisseur fiscal, à une déduction de son résultat fiscal de l'exercice au cours duquel intervient l'acquisition de l'investissement par la SNC.

Cette déduction est égale à une quote-part de la base défiscalisable de l'investissement proportionnelle aux droits de l'investisseur dans le résultat de la SNC.

L'investisseur bénéficie également à proportion de ses droits dans la SNC, d'une déduction comptable générée par la moins-value (fiscale) de cession de l'investissement ou les abandons des fonds apportés à la SNC dans l'opération.

Ces déductions comptables et fiscales génèrent :

- des réductions de l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices de réalisation de l'investissement et de sortie de l'opération,
- des avantages indirects :
 - augmentation du résultat comptable de l'entreprise et de sa capacité de distribution,
 - bénéfice d'un gain en trésorerie l'année qui suivra celle de réalisation de l'investissement (cf. tableau intitulé « Trésorerie prévisionnelle de l'investisseur » ci-joint), car ses acomptes d'impôt sur les sociétés payés en N+1, calculés sur le résultat fiscal de l'année de réalisation de l'investissement (N) seront minorés,
 - réduction pour les entreprises concernées, de leurs engagements inhérents à la participation des salariés.

Utilisation des déficits

La réalisation de l'investissement peut également avoir pour

conséquence la constitution d'un DEFICIT FISCAL.

Ce déficit est utilisable selon les régimes de droit commun : il est reportable « *en avant* », de manière illimitée et en « *arrière* » (CARRY-BACK), sur le dernier exercice.

Le CARRY-BACK permet en effet à une entreprise d'imputer le déficit constaté à la clôture d'un exercice, et qui peut être généré par un investissement outre-mer sur les bénéfices du dernier exercice.

Cette imputation fait naître au bénéfice de l'entreprise, une créance sur le Trésor correspondant à l'excédent d'impôt qu'elle aura antérieurement versé.

Cette créance est remboursable au terme d'une période de cinq ans lorsqu'elle n'a pas été utilisée dans ce délai pour payer l'IS.

L'intérêt du CARRY-BACK est donc double. Il permet :

- d'améliorer la situation nette comptable de l'entreprise, grâce à la créance détenue sur le Trésor,
- et de réaliser un gain en trésorerie lors du remboursement éventuel de cette créance si elle n'a pu être utilisée pour payer l'IS.

Avantages en comptes consolidés

Absence de consolidation de la dette

S'agissant d'un crédit-bail, l'opération (actif immobilier et dette correspondante) n'est pas consolidée par l'investisseur fiscal, mais par le bailleur social, crédit-preneur.

La dette sous-jacente n'apparaît donc pas au bilan consolidé de l'investisseur. Rappelons par ailleurs au plan financier que cette dette est sans recours contre l'investisseur.

Inscription d'un Impôt Différé Actif

Le gain fiscal qui sera enregistré à terme peut être porté à l'actif du bilan consolidé en Impôt Différé Actif (IDA) en application des normes IFRS.

Augmentation du résultat consolidé

Le résultat consolidé du premier exercice de l'investisseur fiscal est impacté par :

- l'économie d'IS de la première année,
- l'inscription de l'IDA correspondant aux économies futures,
- la provision sur les titres à hauteur de l'apport aux structures de portage,
- la charge correspondant aux frais de montage de l'opération.

En résumé, dès la réalisation de l'opération, le bilan consolidé fait apparaître :

- les titres de la structure de portage à l'actif du bilan mais

- ils sont intégralement provisionnés, un IDA apparaît à l'actif du bilan correspondant à l'économie fiscale future,
- un résultat augmenté du gain net de l'opération.

Un exemple chiffré réel présente l'avantage pour l'investisseur fiscal.

2. PRÉSENTATION DU MONTAGE

Tous les schémas actuellement mis en place reposent sur la création d'une structure de portage (sous la forme de SCI, SNC). Cette structure présente généralement la particularité d'être fiscalement transparente vis-à-vis de ses associés. Dans tous les montages, cette structure de portage détiendra l'actif (immeuble social).

La structure de portage sera détenue généralement par les investisseurs fiscaux (et parfois par l'organisme de logement social pour une part non significative, généralement une action).

Généralités – Les acteurs

- **Un projet** : la construction d'un ensemble immobilier à usage locatif dans le domaine du logement social.
- **Un opérateur situé outre-mer** : ESH, SEM.
- **Un ensemble immobilier** : l'opérateur ESH/SEM est propriétaire du terrain d'assiette du projet (sauf en VEFA) et est titulaire des autorisations indispensables à la réalisation de ce type d'opération. L'opérateur assure directement ou indirectement le suivi du bon déroulement du chantier.
- **Une structure de portage** : il s'agit, en règle générale, d'une SNC ou d'une SCI qui va réunir les investisseurs fiscaux.
 Cette société acquiert auprès de l'opérateur d'outre-mer, l'ensemble immobilier, une fois celui-ci achevé. Cette acquisition intervient, « à l'€uro-l'€uro », avant toute mise en location des logements. La société conserve la propriété de l'ensemble immobilier durant la période minimum légale de location des logements à des résidents locaux, soit 6 au minimum. Une société de capitaux (type SASU) intégrée au groupe fiscal de l'investisseur pourrait également être utilisée, en lieu et place d'une SNC.
- **Les investisseurs fiscaux** : investisseurs privés assujettis à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu.

Ils investissent dans la structure de portage en capital. En fin d'opération les associés, soit vendent leur participation pour l'€uro symbolique, soit procèdent à la liquidation de la société de portage sans récupérer leur mise initiale, absorbée en partie par la perte induite par la cession de l'actif à l'opérateur social.

Les opérations financières

- **Le financement** ; la structure de portage va financer son acquisition grâce à :
 - un apport des investisseurs définitivement abandonné à l'opération, dont le montant est fonction de la base éligible de l'investissement,
 - et un « prêt » qui lui sera consenti par l'opérateur d'outre-mer sous la forme d'une avance en compte courant d'associé, d'un crédit-vendeur ou d'un gage espèces, stipulé sans recours contre les investisseurs.

L'organisme de logement social sera attributaire de la subvention LBU (attribué par l'Etat et des prêts aidés, consentis tant par la CDC que par les autres financeurs du logement social).

La mise à disposition

L'ensemble immobilier, propriété juridique de la société de portage, est donné en crédit-bail, généralement pour 7 ou 11 ans à l'opérateur d'outre-mer. Cette opération se fera soit dans le cadre d'un lease-back, soit par l'intermédiaire d'une opération en VEFA.

Les loyers dus au titre du contrat de crédit-bail par l'opérateur d'outre-mer à la structure de portage sont égaux aux échéances de remboursement de l'avance en compte courant ou du crédit-vendeur par la structure de portage à l'opérateur d'outre-mer. Le remboursement des échéances de l'avance en compte courant et le paiement des loyers de crédit-bail s'opèrent par compensation.

Le contrat de crédit-bail est assorti d'une option d'achat, exerçable au terme de 6 années à compter de la dernière mise en location des logements, pour un prix égal à l'encours des sommes dues par la structure de portage à l'opérateur d'outre-mer, à la date de rachat. Le remboursement des sommes dues par la structure de portage et le paiement du prix de rachat de l'ensemble immobilier par l'opérateur d'outre-mer s'opèrent, également, par compensation.

La mise en location

L'opérateur se charge de louer les logements pendant 6 ans à des résidents d'outre-mer, en respectant les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés par la réglementation fiscale métropolitaine (articles 140 nonies de l'annexe II et 46 quarter-0 ZZter de l'annexe III au CGI).

Le débouclage de l'opération

Au terme des 6 à 6,5 années de location des logements, la propriété de l'ensemble immobilier sera obligatoirement transférée à l'opérateur d'outre-mer. En tout état de cause la cession se fera obligatoirement au terme du contrat de crédit-bail. Ce transfert sera prévu et organisé, dès l'origine de l'opération, par un échange de promesses de cession et d'achat conclues entre les investisseurs, la société de portage et l'opérateur d'outre-mer.

Ces différentes promesses sont les suivantes :

- soit promesses d'achat et de cession des parts de la structure de portage, conclues entre les investisseurs et l'opérateur d'outre-mer, pour un prix symbolique,
- soit promesses d'achat et de cession¹ de l'ensemble immobilier, conclues entre les investisseurs et l'opérateur d'outre-mer, pour un prix égal à l'encours des sommes dues par la structure de portage à l'opérateur d'outre-mer, à la date de rachat.

Le choix pour l'une ou l'autre modalité de sortie prévue se fera en considération des incidences fiscales à la date du transfert. En tout état de cause, au terme de ces différentes promesses, les investisseurs auront la certitude de céder leur investissement à la fin de la période de portage, pour un prix symbolique.

La structure de portage sera par la suite liquidée.

Montage

Deux types de montages sont réalisés par les OLS dans ce processus.

Lease-back

- Le remboursement des avances se compense avec la redevance de crédit-bail.
- Mise en place d'une promesse de rachat des actions de la société de portage ou de l'actif. Si rachat des titres de la société de portage, mise en place d'une TUP pour intégrer l'actif dans le patrimoine de l'organisme social.
- L'organisme de logement social construit l'ensemble immobilier et le cède en crédit-bail avec option d'achat à la société de portage.

VEFA

Le remboursement des avances se compense avec la redevance de crédit-bail.

Mise en place d'une promesse de rachat des actions de la société de portage ou de l'actif. Si rachat des titres de la société de portage, mise en place d'une TUP pour intégrer l'actif dans le patrimoine de l'organisme social.

3. L'AVANTAGE FISCAL POUR L'INVESTISSEUR ENTRANT DANS LE DISPOSITIF DE L'ARTICLE 217 UNDECIES

Exemple de références

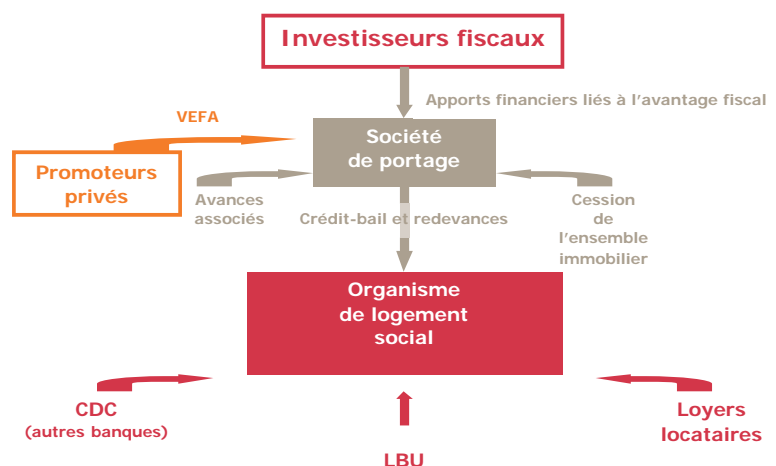
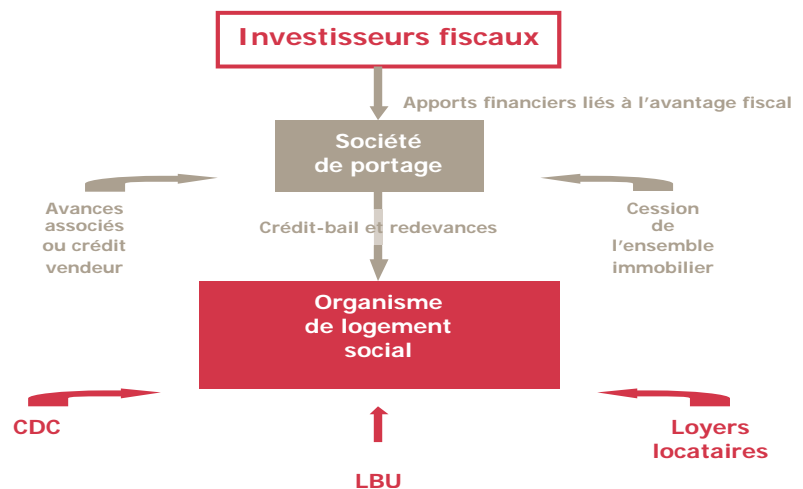
Investissement global de 7 400 K€
Subvention d'investissement au titre de la LBU accordé à l'OLS pour 1 300 K€

Base de défiscalisation agréée par l'administration fiscale 5 800 K€

Cession de l'actif en fin de période

Apport des investisseurs fiscaux à la société de portage 2 204 K€ dont 290 K€ financent les frais de montage et de gestion pris par la société chargée de mettre en place le processus de défiscalisation

1. La promesse de cession est incluse dans le contrat de crédit-bail signé entre l'opérateur d'outre-mer et la structure de portage.



Avantages pour l'investisseur

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Economie d'IS (au taux en vigueur)	1 996 940				
Economie d'IS : quote-part du déficit annuel de la SNC	82 178	32 255	32 255	32 255	580 033
En cumul	2 079 118	2 111 373	2 143 628	2 175 882	2 755 915
Versement investisseur	2 204 000				
Somme à déduire	2 755 915				
Gain réalisé	551 915	25,04%			

Cet exemple est présenté sur la base d'un taux d'impôt société à 33.33 % auquel il convient d'ajouter la contribution sociale de 3.3 % et sur la base d'une cession d'actif par la SNC : taux retenu de 34.43%.

Dans le cadre d'une cession de titres de la SNC vers l'OLS l'exemple serait identique.

L'avantage fiscal pour les investisseurs sur la période de N à N+4 est de 552 K€ soit 25.04 % de l'investissement.

4. L'IMPACT SUR LES COMPTES DE L'OLS

Si cette opération à des avantages directs pour les investisseurs fiscaux il en est de même pour l'OLS situé dans les DOM qui va financer ces nouveaux programmes par le biais de la loi Girardin DOM.

Cet avantage va se situer essentiellement au niveau du financement de l'opération par l'apport des investisseurs fiscaux et de l'intégration de l'actif dans son patrimoine lors de son retour de la société de portage.

Comptablement on doit également s'interroger sur l'impact, dans les comptes de l'OLS et au niveau des indicateurs financiers qui permettent de gérer cette activité, de ce changement de mode d'intervention dans la pratique du financement.

Au niveau comptable, durant la période de portage, l'actif sera inscrit dans les comptes de la SCI ou la SNC et avec pour contrepartie dans les comptes de l'OLS

1. Le financement
2. Les subventions
3. Le crédit accordé par l'OLS à la société de portage (soit sous forme de crédit vendeur, d'avance d'associés)

Au niveau du compte de résultat, l'amortissement sera remplacé par une redevance de crédit-bail et la reprise de la subvention d'investissement sera déterminée sur la base du remboursement en capital de la redevance de crédit-bail et sur la base du pourcentage de la subvention par rapport à l'investissement.

En fin d'opération le bien repris sera comptabilisé dans les comptes de l'OLS soit à sa valeur conventionnelle (montant du rachat du crédit-bail) soit à la valeur dans les comptes de la SCI en cas de rachat de titres suivi d'une TUP.

Fin de période défiscalisation 5 ans

	Opération directe	Défiscalisation avec rachat actif	Défiscalisation avec rachat titres
ACTIF			
Terrains	4 788		4 788
Immeubles	17 817	15 917	17 010
TOTAL	22 605	15 917	21 798
PASSIF			
Fonds propres	-774	-217	5 664
Subventions	6 780	3 305	3 305
Emprunts	14 279	11 975	11 975
Trésorerie	2 320	854	854
TOTAL	22 605	15 917	21798

Répartition terrain / construction à définir

Dans l'hypothèse d'un rachat d'actif, il sera procédé à une décomposition terrain / construction, soit sur la base de l'acte de transfert, soit sur la base d'une clé de répartition, soit en attribuant une valeur de marché à l'un des composants et en déterminant le second par différence par rapport au prix global.

L'amortissement sera déterminé sur la base de ces valeurs et sur la durée d'utilisation restante du bien en tenant compte de la durée d'amortissement déjà écoulée (Reprise de l'avis 2004-11 du 24 juin 2004).

Une autre conséquence doit également être envisagée du fait de ce mode de financement, l'obligation, sous certaines conditions, de produire des comptes consolidés intégrant les sociétés de portage. En effet, même si l'OLS ne détient pas les titres des sociétés de portage, la SCI ou la SNC détenant l'actif doit être considérée comme une société ad hoc sous le contrôle exclusif de l'OLS et doit être comprise dans le périmètre de consolidation et selon la méthode de l'intégration globale (article 10052 du règlement 99-02 relatif aux comptes consolidés).

Par ailleurs cette nouvelle approche de financement et ses répercussions comptables vont influencer, au niveau des

OLS, les indicateurs financiers tels que :

1. L'autofinancement
2. L'écart AT/AF
3. Le fonds de roulement
4. Le potentiel financier

Les OLS vont devoir composer leur analyse financière avec un double référencement et par exemple dans leur présentation du DIS séparer leurs opérations en fonction de leur financement. Il appartiendra alors aux instances de mettre en place des standards adaptés à ces nouvelles contraintes.

L'exemple d'un bilan et d'un compte de résultat comparatif est fourni en annexe qui présente une comparaison entre un bien financé en propre par l'OLS et un bien financé par le biais de la défiscalisation.

Gérard JOLLY
Expert-comptable
Primexis
Gerard.jolly@Primexis.eu



**réseau
commande
publique**

**Le point d'entrée
unique des PME vers
la commande publique**

www.reseaucommandepublique.fr









